



Urteile für Vermieter und Mieter

Eigenbedarf - Alter, Mietdauer und angespannter Wohnungsmarkt kein Härtegrund

Bei einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs für sich oder Angehörige kann der Mieter der Kündigung auch dann widersprechen, wenn der Eigenbedarf des Vermieters berechtigt ist; die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts, aber eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Härte liegt vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 BGB). Dabei kann eine Härte nach einem neuen Urteil des BGH jedoch nicht allein auf Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung infolge einer angespannten Wohnungsmarktlage gestützt werden; auch wenn diese zum Erlass von Verordnungen (z.B. über eine Mietpreisbremse) geführt hat, die diesem Umstand Rechnung tragen sollen. Eine festgestellte bzw. in solchen Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein Indiz für einen Härtegrund sein. Hinzukommen müssen weitere konkrete Umstände des Einzelfalles.

Ferner stellt weder ein hohes Alter noch eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen eines Wohnungswechsels grundsätzlich keine Härte dar. Erst wenn zu diesen Umständen Erkrankungen hinzukommen, aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustandes zu erwarten ist, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Dabei ist allerdings allein über die belegte Krankenhaushistorie zu den Erkrankungen des Mieters noch nicht hinreichend dargetan, dass der erzwungene Wohnungswechsel für den Mieter eine Härte bedeuten würde. Vielmehr ist darzulegen, auf welche Weise ein solcher Wohnungswechsel den Gesundheitszu-

stand des Mieters verschlechtern würde (BGH, Urteile v. 22.05.2019, VIII ZR 167/17 und VIII ZR 180/18).

Härteklausel - Sachverständiger muss Gesundheitszustand des Mieters feststellen

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf und behauptet der Mieter, dass mit dem Umzug erhebliche gesundheitliche Risiken verbunden sind, muss er dies substantiiert vortragen und im Bestreitensfall beweisen (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 12.12.1993, 2 BvR 2077/02, WuM 1993, S. 172). Daher ist es zunächst Sache des Mieters, Härtegründe substantiiert darzulegen und zu beweisen. Die bloße Glaubhaftigkeit des Mietervortrags, ein Umzug sei gesundheitlich nicht zu verkraften (z.B. wegen hohen Alters und Verwurzelung in der Umgebung nach langer Wohndauer), reicht nicht aus, um das Erlangungsinteresse des Eigentümers zurücktreten zu lassen. Aus einem hohen Alter und den damit verbundenen altersgemäßen Einschränkungen der Gesundheit und Fähigkeiten allein lässt sich die Unzumutbarkeit eines Umzugs nicht ableiten.

Werden vom Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, müssen sich die Gerichte beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind insb. welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann. Daher kann sich das Gericht nicht allein mit der Feststellung begnügen, dass nach dem Auftreten des Mieters im Termin aufgrund seiner Gebrechlichkeit deutlich erkennbar ist, dass er nicht in der Lage ist, Treppen zu steigen und die Strapazen eines Umzugs auf sich



zu nehmen (LG Berlin, Urteil v. 07.05.2015, 67 S 117/14, DWW 2015, S. 338). Vom Mieter kann jedoch als medizinischen Laien über die Vorlage eines ausführlichen fachärztlichen Attests nicht verlangt werden, noch weitere – meist nur durch einen Gutachter zu liefernde – Angaben zu den gesundheitlichen Folgen insb. zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann schon dies ein Härtegrund darstellen. Allerdings muss zur Ermöglichung einer ausgewogenen gerichtlichen Prüfung auch betrachtet werden, inwieweit eine Verschlechterung bei einem Wohnungswechsel evtl. durch familiäre, ärztliche oder therapeutische Betreuung abgeschwächt werden kann (BGH, Urteil v. 22.05.2019, VIII ZR 180/18).

Nutzungsentschädigung bei nur teilweiser Räumung

Zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses muss die Mietsache an den Vermieter vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben werden. Bei Einrichtungen und Einbauten besteht nicht nur ein Wegnahmerecht (§ 539 Absatz 2 BGB), sondern auch eine Wegnahmepflicht des Mieters (§ 546 BGB). Der Vermieter kann darauf bestehen, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Wegnahme nachkommt und den ursprünglichen Zustand wieder herstellt (§ 258 BGB), falls keine Einigung über eine Ablösesumme zustande kommt.

Lässt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Einbauten oder Einrichtungen in der Wohnung in einem Umfang zurück, dass es für deren Beseitigung eines erheblichen finanziellen Aufwands bedarf und daher nur eine teilweise Räumung des Mietobjekt anzunehmen ist, liegt ein

„Vorenthalten“ i.S.d. § 546a Absatz 1 BGB vor, mit der Folge, dass der Mieter dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung schuldet. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Einrichtungen vom Vormieter übernommen hatte, ohne seine Rückgabeverpflichtung einzuschränken (KG Berlin, Urteil v. 25.02.2019, 8 U 6/18, ZMR 2019, S. 479).

Eigenbedarf - Gerichte müssen Lebensplanung des Vermieters berücksichtigen

Bei Streit über die Berechtigung eines Eigenbedarfs muss das Mietgericht nicht nur sämtlichen vom Mieter dargelegten Zweifeln an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches, sondern auch den Einwänden des Vermieters gegen die vom Mieter zur Begründung einer nicht zu rechtfertigenden Härte (i.S.v. § 574 BGB) vorgetragene Umstände ausreichend nachgehen.

Andernfalls verkennt es die Bedeutung und die Tragweite der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie (so bereits Berliner Verfassungsgerichtshof, Beschluss v. 18.06.2014, VerfGH 153/13, GE 2014, S. 197).

Ferner müssen die Gerichte auch im Rahmen der Härteklausele die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung respektieren und ihrer Entscheidung zugrunde legen. Sie dürfen weder bezüglich der Interessen des Vermieters noch der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einschlagenden Weg an deren Stelle setzen (BGH, Urteil v. 22.05.2019, VIII ZR 180/18).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



Vermieten hat **sicher** noch nie so viel **Spaß** gemacht. Viele Verträge und Mieter-Bonitätscheck – **rund um die Uhr**. Jetzt Mitglied werden.

ALLE INFOS:



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ **089/55141-0** | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de